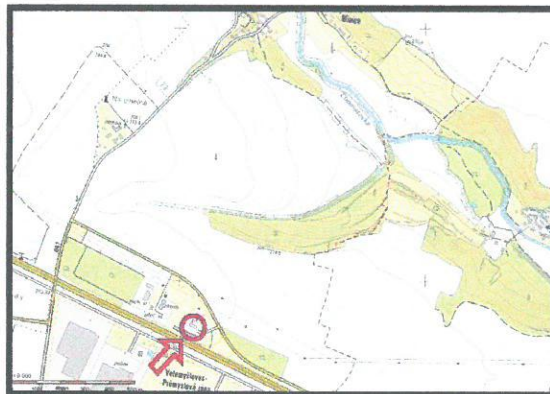
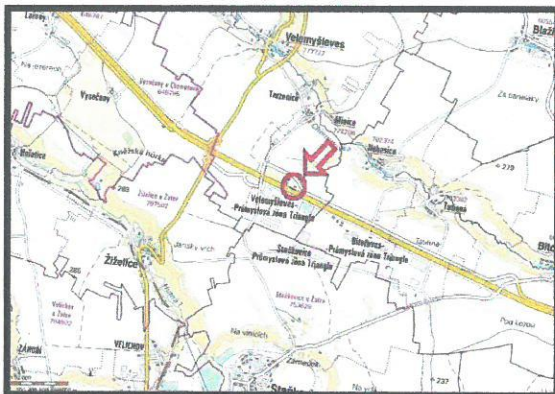


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2023-27

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí - pozemků oddělených dle přiloženého GP č. 236-132/2022 - tj. části pozemků stpč. 69, pč. 293/11, pč. 293/12 v k.ú. Minice - obci Velemyšleves, dle přiloženého zákresu a specifikace v geometrickém plánu, v okr. Louny, v kraji Ústeckém.

Znalec:

Adresa: 9. května 1803, 440 01 Louny  
IČ: 68453418

Zadavatel:

SPZ Triangle, příspěvková organizace, IČO: 71295011

Adresa: Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem - centrum

## TRŽNÍ HODNOTA

(viz zdůvodnění v textu)

## 808 000 Kč

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

2

Podle stavu ke dni: 11.5.2023

Vyhotoveno: V Lounech 18.5.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat ocenění nemovitých věcí formou znaleckého posudku - odhad (stanovení - určení) ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, dle „Objednávky znaleckého posudku“ ze dne 19.4.2023.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro převod vlastnických práv k nemovitým věcem (pozemkům) formou kupní smlouvy (stanovení kupní ceny předmětného souboru pozemků).

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.5.2023 bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů a zkušenosti zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka ocenění č. 2023-039 ze dne 19.4.2023
- informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku
- výpis z KN - LV č. 123 pro k.ú. Minice
- geometrický plán č. 236-132/2022 ze dne 13.9.2022
- informace o pozemcích z ISKN - viz příloha
- situace území - inženýrské sítě
- zjištěné informace k zařazení pozemků dle Územního plánu - dálkovým přístupem
- aktuální realitní inzerce
- doložené a zjištěné informace o realizovaných obchodních transakcích - registrovaný přístup (placené informace)
- znalecké standardy EVS, IVS
- prohlídka - místní šetření konané bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí, z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy. Část dat je převzatá z platného cenového předpisu v rámci ocenění dle platné oceňovací vyhlášky navazující na ZOM.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) cenou obvyklou (viz §2 - způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1, 2).**

#### Obvyklá cena - dle §2

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Další způsoby oceňování uvedené v §2) zákona jsou:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.



## Cenový předpis - vyhláška č. 454 ze dne 15.11. a vyhláška č. 337 ze dne 9.11. 2022 dále upřesňují:

### § 1a

#### Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

### § 1b

#### Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

### Cena zjištěná

V těch případech dle ZOM, kdy nelze porovnání pro absenci srovnatelných dat zcela objektivně provést, případně nelze provést ocenění tržní hodnoty, provádí se ocenění dle platného cenového předpisu - taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní) - toto ocenění je v elaborátu uplatněno pro celkovou informaci zadavateli. Cena zjištěná nemusí odpovídat (v drtivé většině případů a v řešeném případě rovněž) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnosti tento způsob ocenění neakceptuje.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků. Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena“ vs. „hodnota“

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem sřetů nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

### Tržní hodnota

*Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.“* Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmíněk, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

#### ● Metody ocenění

V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income capitalization approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

#### Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebením v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací.

Při ocenění pozemků nelze tuto metodu použít, pozemek je nereprodukovatelný, nelze jej „vyrobiť“, tj. nelze měřit náklady na výrobu.

#### Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě nemá výnosová metoda primární cenotvorný charakter, pozemky nejsou pronajaty, výši nájemného lze obtížně odhadnout, jedná se o spíše specifické pozemky, které se standardně nepronajímají - metoda nebyla uplatněna.

#### Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z kupních smluv, případně dat ze sjednaných obchodních transakcí (z realizovaných kupních cen), sítě Internetu - aktuálních nabídek reálních severů, konzultacemi s reálními kaptláři a správci nemovitostí apod.

- Tato metoda byla při ocenění předmětných pozemků přiměřeně aplikována - ve vazbě na ustanovení ZOM (obvyklá cena majetku se určí porovnáním), na základě dle dostupných údajů trhu, zjištěných informací o úplatných převodech porovnatelného majetku a na základě vyhodnocení aktuální realitní inzerce - viz další text v posudku.
- Pro úplnou informaci objednateli provádím rovněž ocenění „cenou zjištěnou“ dle platné vyhlášky, resp. cenového předpisu.

#### **Omezující předpoklady ocenění**

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. Případná omezení z toho plynoucí nejsou v ocenění zohledněna. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracovatel prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelům ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní a kvantitativní údaje, cenové údaje) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (cenové údaje) a rovněž z aktuální realitní inzerce - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých dílčích oceňovacích postupů - zvolených metodik.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Velemyšleves, k.ú. Minice  
Adresa nemovité věci: Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle, 438 01 Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na příložených dokladech o vlastnictví - výpisech z KN, viz příloha posudku.

#### Dokumentace a skutečnost

Jiná, než výše uvedená, dokumentace nebyla k dispozici. Byla pořízena fotodokumentace předmětného území.

#### Místopis

Obec Velemyšleves je samostatnou obcí, nacházející se severně nedaleko rychlostní komunikace I/7 ve směru Praha - Louny - Chomutov, a západním směrem cca 21 km od města Louny. V obci žije zhruba 350 obyvatel, včetně odloučených částí Minice, Truzenice, Zálezly. Obec má pouze omezenou občanskou vybavenost - je zde obecní úřad, hostinské zařízení, a omezenou technickou infrastrukturu - z inženýrských stí je elektro, vodovod, kanalizace, není plynofikace obce (kromě převážně části průmyslové zóny SPZ Triangle). Dopravní spojení - obec leží v blízkosti uvedené dopravní trasy a silnice č. 27 (spojnice měst Most-Žatec-Plzeň), je zde autobusové spojení. Pracovní možnosti jsou omezené v zemědělství - je nutné dojíždění za prací do větších měst (Louny, Žatec, Most, uvedená průmyslová zóna Triangle).

Území obce je stabilizované, další rozvoj území je dle schváleného ÚP. Navazující dotčené další obce v lokalitě, kde se nachází výše uvedená průmyslová zóna - Bítovceves, Staňkovice (u Žatce), Žiželice.

#### Poloha nemovitostí

Oceňované pozemky se nacházejí v severozápadní okrajové části uvedené průmyslové zóny Triangle, mimo hlavní kompletně zainvestovanou část, severně od dopravního tahu dálnice D7, a od hlavní ulice v zóně ul. Průmyslová. Jedná se o pozemky v okolí stávajícího zařízení areálu trafostanice a rozvodny ČEZ - viz situace obsažená v příloze ocenění (zářez v katastrální mapě - dále též „KM“). Poblíž se nachází další technická vybavenost pro území zóny - věžový vodojem. Přístup k pozemkům je ze zpevněné komunikace ve vlastnictví ČEZ a z nezpevněných navazujících pozemků ostatních ploch ve vlastnictví Ústeckého kraje.

#### Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Připojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

#### Přístup přes pozemky

293/57, 293/11, 293/12 - k.ú. Minice ost. plocha - silnice, jiná plocha 457/7,8,9,10, k.ú. Minice ost. plocha - ostatní komunikace	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ustí nad Labem-centrum, 40001 Ustí nad Labem ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
---	---

## Celkový popis nemovité věci

- **Předmětem ocenění jsou pozemky dle přiloženého GP, oddělené z pozemků evidovaných v KN.**

Jedná se o soubor navazujících pozemků v okolí rozvodny s trafostanicí ve vlastnictví ČEZ Distribuce a.s., oddělovaný z pozemků pč. 293/11, 293/12, stpč. 69 evidovaných v KN takto:

- pč. 293/11 - ostatní plocha - způsob využití jiná plocha
- pč. 293/12 - dtto
- stpč. 69 - zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště

Z uvedených pozemků jsou dle přiloženého GP odděleny pozemky pč. 618, 293/102, 293/105, 106, 107, 108, 109 o celkové výměře 2020 m<sup>2</sup>, tvořící budoucí funkční celek s pozemky areálu technické vybavenosti ČEZ (dále jen „TV“), pozemky tak rozšiřují obvod areálu - viz přílohy posudku (zákres v KM). Vše se nachází v lokalitě k.ú. Minice, obci Velemyšleves, okresu Louny, v kraji Ústeckém.

Pozemky jsou evidovány v druhu pozemku jako ostatní plochy - jiné plochy, případně ostatní komunikace dle skutečného stavu (pč. 293/108, 293/109).

- **Účel využití**

Pozemky jsou aktuálně volné, nezastavěné, částečně slouží jako přístupové plochy k areálu rozvodny a k umístění jejího příslušenství (přečerp. stanice retenční jímky, rozvody IS, příjezd. komunikace do areálu). Účelem rozdělení pozemků dle GP je sloučení s pozemky areálu technické vybavenosti v rámci průmyslové zóny (dále též „PZ“), resp. rozšíření jeho obvodu jako funkčního celku.

- **Vlastnosti oceňovaných pozemků ve vazbě na územní plán**

Pozemky se nacházejí v lokalitě určené územním plánem jako plocha TI (technická infrastruktura), tj. s přípustným využitím pro stavby technického vybavení a infrastruktury pro napojení celé PZ Triangle.

Vhodnost polohy pozemků na území obce - poloha pozemků je vhodná k uvedenému účelu využití v souladu s platnou ÚPD - jedná se o pozemky doplňující plochy území technické infrastruktury, jiné využití pozemků nelze předpokládat.

- **Skutečný současný stav**

Oceňované pozemky navazují (po rozdělení a sloučení dle příl. GP vytvoří) na funkční celek areálu TV - viz zákres v KM. Pozemky jsou (jako doplňující funkční celek - dále jen f.c.) převážně rovinné konfigurace, celkově nepravidelného specifického tvaru protáhlých obdélníků lemujících obvod areálu TV. Povrch je nezpevněný, s travními a drobnými náletovými porosty, pouze v nevýznamných částech na pč. 293/108, 109 se nachází zpevněné plochy, které netvoří příslušenství (jiný vlastník tělesa komunikací).

Nájemní vztah - nebyl doložen nájemní vztah formou platné nájemní smlouvy.

- **Analýza trhu - úvod a určení podsegmentu trhu**

V regionu okr. Louny a okresů navazujících je standardní trh s pozemky, s převahou poptávky nad nabídkou převážně v rezidenčním podsegmentu trhu, pozemky pro další typy zástavby (včetně výroby - pro průmysl) se obchodují méně často, trh je mělký.

Pozemky v hlavní části zóny přesahují významem rámec okresu, jedná se o pozemky značného rozsahu ve strategické průmyslové lokalitě (jedna z největších v ČR), investory jsou převážně ekonomicky silné společnosti, často nadnárodního významu, obecně se jedná o investičně náročnější pozemky vyššího rozsahu, které se obchodují méně často. V lokalitě zóny byly uskutečněny obchodní transakce většího rozsahu v letech 2010-2019 (za omezujících smluvních podmínek daných „Závaznými podmínkami Rozhodnutí o poskytnutí dotace stanovené MPO a MF ČR“), další obchodování probíhalo v r. 2022, s dosaženými cenovými relacemi (v uvedeném časovém úseku) poměrně širokého rozpětí jednotkové ceny - viz část „posudek“.

V dané okrajové lokalitě zóny se jedná o pozemky určené pro technickou infrastrukturu průmyslové (výrobní) zóny, tj. v podstatě stavební pozemky nezbytné pro její celkový rozvoj, na trhu spíše specifického charakteru, s předpokládanou mělkou obchodovatelností v daném podsegmentu trhu (monopl. spol. ČEZ).

Celkově je situace v regionu na trhu stavebních pozemků rozdílná dle jednotlivých podsegmentů trhu, v řešeném případě se jedná o podsegment pozemků pro technickou infrastrukturu zabezpečující průmysl a lehkou výrobu - podrobněji viz další části ocenění a část „porovnávací hodnota“.

- Pro danou lokalitu uvedených obcí nejsou stanoveny platné cenové mapy pozemků.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Bez rizika.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Pro předmětné pozemky bez rizika.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: V předmětné lokalitě (dle ÚPD - P20) neplatí „omezující podmínky pro budoucí nakládání s pozemky“, které musí kupující akceptovat, tj. omezující rizika či zatížení nebyla zjištěna.

Evidovaná omezení vlastnických práv zřízenými VBř. dle přiloženého LV (zatěžující tzv. povinné pozemky, ze kterých je oddělení dle GP navrženo) pro řešený případ (požadavek vlastníka na rozšíření funkčního celku) nepovažují za vliv snižující tržní hodnotu - jedná se o území technické infrastruktury, které je jako celek nezbytné pro rozvoj PZ, tj. existenci těchto omezení v navržené hodnotě nezohledňují.

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: Bez rizika.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky specifikace ppč. dle GP - k.ú. Minice

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky specifikace ppč. dle GP - k.ú. Minice



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci uplatnění použitých metod, zejména porovnávací metody - ta je po adjustaci odlišností mezi porovnávanými vzorky a oceňovanými pozemky finálně výsledkem této analýzy a hlavní cenovou indicí pro výsledný návrh (odhad) obvyklé ceny.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky oddělené dle příloženého GP č. 236-132/2022 - části pozemků stpč. 69, pč. 293/11, pč. 293/12 v k.ú. Minice - obci Velemyšleves, v okr. Louny, v kraji Ústeckém
Adresa předmětu ocenění:	Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle 438 01 Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle
LV:	123
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Velemyšleves
Katastrální území:	Minice
Počet obyvatel:	350
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 410,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 220,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - V regionu obecně vyšší poptávka nads nabídkou účelově zastavitelných pozemků.	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Podstatně vyšší tržní cenové relace stavebních pozemků (včetně stavebně nepřipravených) oproti cenovému předpisu, nad hodnotu znaku č. 1.	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,816$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha na okraji průmyslové zóny Triangel - strategické pozemky technické infrastruktury.	III	0,25

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,792$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,646$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,998$$

### 1. Pozemky specifikace ppč. dle GP - k.ú. Minice

- Obec Velemyšleves nemá stanovenou platnou cenovou mapu pozemků - stejně jako všechny obce či města v okr. Louny.

Cena zjištěná - jedná se o tzv. ocenění jiným způsobem (viz komentář k metodice ocenění). Toto ocenění se provádí s přihlédnutím k využití pozemku dle platné územně-plánovací dokumentace, a to postupem podle § 10 Oceňování stavebního pozemku, odst. 1, věty druhé dle ZOM. K ocenění se použije platná vyhláška k provedení tohoto zákona (oceňovací vyhláška).

Ocenění dle platného cenového předpisu pro danou lokalitu přichází v úvahu podle §4, odst. 1) - oceňované pozemky jsou považovány za stavební, jako rozšiřující funkční celek se stávajícím areálem technické vybavenosti, se kterým již částečně tvoří funkční celek ve vazbě na umístění příslušenství.

Pozn.:

teoreticky přichází v úvahu též ocenění pozemků jako tzv. jiných pozemku určených k zastavění dle územním plánu viz §9, odst. 4a) - takto zjištěná cena je však řádově zcela mimo tržní realitu, když i cena zjištěná výše uvedeným způsobem je podstatně nižší než dosahované tržní relace při prodeji pozemků v dané části okrajové lokality PZ.

## Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,260$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,792$$

## Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití - Posuzují jako funkční celek.	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,260 * 1,000 * 0,792 = 0,998$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	220,-	0,998		219,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná	618	27	219,56	5 928,12
§ 4 odst. 1	dtto	293/102	93	219,56	20 419,08
§ 4 odst. 1	dtto	293/105	303	219,56	66 526,68
§ 4 odst. 1	dtto	293/106	708	219,56	155 448,48
§ 4 odst. 1	dtto	293/107	858	219,56	188 382,48
§ 4 odst. 1	ost. plocha - komunikace	293/108	25	219,56	5 489,-
§ 4 odst. 1	dtto	293/109	6	219,56	1 317,36
Stavební pozemky celkem			2 020		<b>443 511,20</b>

Pozemky specifikace ppč. dle GP - k.ú. Minice - zjištěná cena celkem

= **443 511,20 Kč**

**Tržní ocenění majetku**

**1. Hodnota pozemků**

**1.1. Pozemky specifikace ppč. dle GP - k.ú. Minice**

**Porovnávací metoda**

Pro aplikaci porovnávací metody a dosažení reálných výsledků **nutno porovnávat porovnatelné nemovitosti**, tj. v řešeném případě pozemky určené k zástavbě (stavební či potencionálně stavební pozemky) průmyslového typu - lehká výroba, alt. s přihlédnutím k odlišnosti trhu v segmentu pozemků s možným využitím ke smíšené zástavbě výrobního typu, nerušících provozů.

Hodnocení (porovnání) pozemků je možné provést z hlediska níže uvedených vlastností a porovnatelných kritérií (viz uplatněné koeficienty porovnání), zejména:

- velikosti - výměry
- polohy v obci - městě - regionu
- tvaru pozemku, jeho konfiguraci
- kvality či rozsahu stavební připravenosti
- možné intenzity využití
- možností zastavění (typ přípustné zástavby - využití)
- z hlediska dopravní dostupnosti

**Analýza místního trhu a širšího trhu v daném podsegmentu**

Přímo v dané lokalitě SPZ Triangle se pozemky obchodovaly cca od r. 2010 v jednotkové cenové úrovni od 400,- Kč/m<sup>2</sup> (bez DPH), poslední transakce v této cenové relaci proběhly na přelomu r. 2019-2020, za omezujících podmínek převodu vlastnických práv ve vazbě na „Závazné podmínky Rozhodnutí o poskytnutí dotace“ - tj. převodu z vlastnictví Ústeckého kraje na právnickou osobu - viz část „rizika“. V r. 2022 došlo k převodu pozemků v lokalitě mezi nezávislými právnickými osobami, bez omezujících podmínek, v cenové relaci širokého rozpětí 400 - 1450,- Kč/m<sup>2</sup> (bez DPH), se spodní sazbou právě v řešené okrajové lokalitě PZ. Rozdíl cenových relací je značný a je zřejmé, že pro porovnání nejsou tyto údaje zcela dostatečné (omezené vypovídají zdroj dat z realizovaných transakcí). Uvedená horní cenová hranice byla dosažena při obchodování standardním způsobem, bez omezujících „dotačních“ podmínek, pro strategicky významný zainvestovaný pozemek v hlavní části zóny, předchozí cenové relace nebyly od r. 2010 valorizovány, nebyl nijak zohledněn růst cen stavebních pozemků prakticky od roku 2015 a dynamický růst cen od r. 2019. Spodní cenové hranice bylo dosaženo pro nezainvestované pozemky, či přístupové a navazující pozemky v severozápadní okrajové části zóny (tj. v řešené lokalitě).

V daném podsegmentu trhu je situace obecně složitější, jedná se o trh částečně speciální, mělčí, s užší nabídkou i poptávkou. Cenové relace jsou rovněž rozdílné, zejména v závislosti na konkrétní poloze, rozsahu a stavební připravenosti (včetně dimenzí IS) spojené s možnostmi využití. Byl proveden průzkum trhu v užším okruhu území v rámci Ústeckého kraje. V tomto regionu se obchodují pozemky v daném podsegmentu trhu obdobně v širším cenovém rozpětí 300-1500,- Kč/m<sup>2</sup>, přičemž horní cenová hranice bývá u pozemků nižšího rozsahu i překročena. Tyto údaje jsou zohledněny v porovnání, přičemž byly převzaty z databáze znalce, případně z aktuální realitní inzerce.

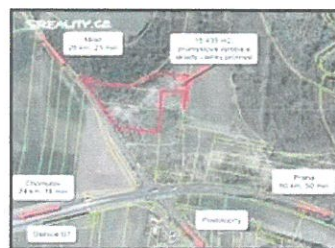
V řešeném případě byly využity k porovnání vzorky přímo v řešené lokalitě dané okrajové části PZ - jedná se o realizované obchodní transakce s věrohodnými informacemi o sjednaných cenách, uvedené vzorky jsou poměrně dobře srovnatelné, vzorek č. 1 porovnání doplňuje analýzu s obdobným výsledkem por. hodnoty po adjustaci.

- Při porovnání je kladen důraz na jednotkové cenové relace dle porovnatelných vzorků, které reprezentují (před adjustací - vyhodnocením vlastností) předpokládané cenové pásmo hledané tržní hodnoty. V řešeném případě indicie trhu naznačují relativně užší cenové rozpětí - viz komentář ke zdůvodnění porovnávací hodnoty.

- Výše uvedené cenové relace a rozpětí cen jsou orientační a pro každý podsegment trhu s pozemky platí, že existují případy obchodování v relacích mimo výše uváděná cenová rozpětí.
- Podrobnější popis porovnatelných pozemků je uveden v tabulce, včetně příslušné adjustace a vyhodnocení porovnání, tj. zdůvodnění navržené jednotkové ceny.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Vzorek 1, p.č.: k.ú. Postoloprty - 1732/6, 1732/7, 1732/9</b>				
<b>Lokalita:</b>	Postoloprty - ul. Rvenická, Postoloprty				
<b>Popis:</b>	<p>Nabídka k prodeji dle realitní inzerce, S reality, RK Ing. Tomáš Válka - Specialista na zemědělské pozemky, Čechyňská 439/23a, 60200 Brno - Trnitá. ID zakázky - 955078476.</p> <p>Nabídka prodej pozemků na okraji města Postoloprty, nedaleko R7. Předmětem prodeje jsou tři stavební pozemky parc. č. 1732/6, 1732/7, 1732/9 o celkové výměře 15 435 m<sup>2</sup> určené územním plánem pro komerční využití, konkrétně pro výrobu, skladování, výstavbu FVE apod. Vodovod, plynovod i elektřina nedaleko hranice pozemku, kanalizace ve vzdál. do cca 200 m. Pozemky tak vzhledem k dostupným sítí umožňují zřízení FVE či provozu výroby s nutným přívodem plynu. Pozemky jsou evidovány jako ostatní plocha, není tedy zapotřebí vyjmát ze zemědělského půdního fondu. Celá plocha je v územním plánu města Postoloprty zapsána pod značkou VP.1 – Průmyslová výroba a sklady. Pozemky jsou lokalizovány severně za městem Postoloprty s vjezdem ze silnice III. třídy spojující Postoloprty a obec Rvenice, která navazuje na začátek dálnice D7 ve směru na Chomutov vzdálené cca 300 m od pozemků. Požadovaná kupní cena (505,- Kč/m<sup>2</sup> snížena z původní pož. sazby 690,- Kč/m<sup>2</sup>) se předpokládá bez DPH.</p>				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny - realitní inzerce (cena původní nabídky podstatně snížena)	0,95				
velikost pozemku - v daném případě nehodnotím	1,00				
poloha pozemku - lepší, poblíž menšího města	0,97				
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00				
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00				
intenzita využití poz. - nehodnotím	1,00				
vybavenost pozemku - nehodnotím	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění - podst. lepší pozemek	0,90				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
7 794 675	15 435	505,00	0,83	419,15	
			<b>Váha:</b>	1	



<b>Název:</b>	<b>Vzorek 2, p.č.: k.ú. Minice - 240/12, 293/96, 98, 99, 100, 101, 240/11, 293/25</b>				
<b>Lokalita:</b>	Minice - PZ Triangle, Velemyšleves				
<b>Popis:</b>	<p>Prodej souboru pozemků prakticky ve shodné lokalitě (přístupové pozemky k většímu celku) ve 12/2022 - databáze znalce - kupní smlouva, cena převzata z KN - V-3348/2022-503 (cena bez DPH). Soubor nemovitostí se nalézá západně nedaleko od pozemku posuzovaného, pozemky jsou v platném územním plánu vedeny obdobně, jsou tedy primárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, skladování, lehké výroby. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha – jiná plocha, popřípadě manipulační plocha. Kupní cena uvedena bez DPH.</p>				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny - realizovaná cena - úprava na přiměřený růst cen	1,05				
velikost pozemku - v daném případě nehodnotím	1,00				
poloha pozemku - bez vlivu	1,00				
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00				
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00				
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00				
vybavenost pozemku - bez vlivu	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> Kc	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 726 524	4 313	400,31	1,05	420,33	
			<b>Váha:</b>	1	





**Název:** Vzorek 3, p.č.: k.ú. Minice - pč. 293/93, 293/95  
**Lokalita:** Minice - PZ Triangle, Velemyšleves  
**Popis:** Realizovaný prodej pozemků v dané lokalitě, databáze znalce, cena převzata z KN - V-513/2022-533 (cena bez DPH) z 04/2022 - k dispozici kupní smlouva z 01/2022. Jedná se o obdobné přístupové pozemky doplňující (rozšiřující) funkční celek výrobního areálu v sousedství předmětného areálu technické vybavenosti. Pozemky jsou rovinné, jde o dva pozemky protáhlého tvaru po obvodu areálu spol. Metal Exchange.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej - úprava na časovou osu růstu cen 1,10  
velikost pozemku - nehodnotím 1,00  
poloha pozemku - bez vlivu 1,00  
dopravní dostupnost - bez vlivu 1,00  
možnost zastavění poz. - bez vlivu 1,00  
intenzita využití poz. - bez vlivu 1,00  
vybavenost pozemku - bez vlivu 1,00  
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
321 204	923	348,00	1,10	382,80
<b>Váha:</b>				<b>2</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	382,80 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	407,43 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	401,27 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	420,33 Kč/m <sup>2</sup>

**Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Na základě přiložené analýzy trhu vycházím při ocenění z údajů z vlastní databáze, získané dálkovým placeným přístupem z ISKN (cuzk.cz), částečně z údajů realitního trhu - viz uvedené vzorky.

- Spodní cenová hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) předmětných pozemků v současné době je indikována jednotkovou cenou cca 380,- Kč/m<sup>2</sup> po adjustaci vzorků.
- Horní hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) je indikována jednotkovou cenou cca 420,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Finálně se přikláním k jednotkové ceně v úrovni zhruba uprostřed odhadnutého (po adjustaci) zúženého rozpětí, v úrovni průměru (vážený průměr zhruba shodný s aritmetickým) - jedná se zejména o srovnatelné pozemky se vzorky č. 2 a č. 3, kde je porovnání jejich kvality potlačeno - jedná se o obdobné přístupové pozemky či pozemky doplňující navazující funkční celek.
- V uvedeném cenovém pásmu (po cenové adjustaci) by se měla nacházet hledaná jednotková tržní cena (JTC) oceňovaných pozemků v současné cenové úrovni.

Porovnávací nemovitosti (vzorky) a následná adjustace (cenová korekce) je přehledně uvedena ve výše uvedené tabulce porovnatelných pozemků, je použita kombinovaná kvantitativní a kvalitativní analýza pomocí kumulativních srovnávacích koeficientů (indexová metoda), na základě vyhodnocení uvedených kritérií znalcem. Adjustace je prováděna směrem od porovnávaných vzorků (pozemků), které, pokud jsou hodnoceny lépe, je hodnota koeficientu pro dané kritérium nižší než hodnota 1 a opačně.

Na základě porovnávací metody, se zohledněním přiměřenosti růstu cen, je navržena JTC v posuzované lokalitě, pro předmětné pozemky doplňující funkční celek areálu technické vybavenosti, ve výši 400,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena je uvedena bez DPH. Z pohledu metodik oceňovacích standardů se jedná o odhad tržní hodnoty, nikoliv obvyklé ceny - viz další komentář.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha - jiná	618	27	400,00		10 800
dtto	293/102	93	400,00		37 200
dtto	293/105	303	400,00		121 200
dtto	293/106	708	400,00		283 200
dtto	293/107	858	400,00		343 200
ost. plocha - komunikace	293/108	25	400,00		10 000
dtto	293/109	6	400,00		2 400
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 020</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>808 000</b>



### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:</b>	
1. Pozemky specifikace ppč. dle GP - k.ú. Minice	443 511,20 Kč

<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>443 511,20 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>443 510,- Kč</b>
slovy: Čtyřistačtyřicettřítisícpětsetdeset Kč	

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>
<b>443 510 Kč</b>
bez DPH
slovy: Čtyřistačtyřicettřítisícpětsetdeset Kč

#### **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

<b>1. Hodnota pozemků</b>	
1.1. Pozemky specifikace ppč. dle GP - k.ú. Minice	808 000,- Kč

<b>Hodnota pozemku - porovnávací</b>	<b>808 000 Kč</b>
--------------------------------------	-------------------

#### Silné stránky

- poloha ve strategické průmyslové zóně v těsné blízkosti dálnice D7

#### Slabé stránky

- nehodnoceno (specifické pozemky tvarem, vazbou na stávající areál TV)

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>
<b>808 000 Kč</b>
bez DPH
slovy: Osmsetosmtisíc Kč

#### **Komentář k návrhu výsledné ceny - rekonziliace**

Při návrhu tržní hodnoty oceňovaného pozemku byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu trhu s pozemky.

- Ve vazbě na použité metody ocenění a provedenou analýzu trhu se při finálním návrhu tržní hodnoty k hodnotě porovnávací, kterou považuji v daném případě za prvotně cenotvornou. Ta dle mého názoru vyjadřuje aktuální cenové relace na trhu nejlépe, i přes omezené množství srovnatelných dat a tedy i částečně sníženou transparentnost v daném podsegmentu trhu.
- Výnosová metoda nebyla v řešeném případě použita - jedná se o části pozemků doplňující funkční celek - samostatně prakticky nepronajimatelné.
- Uvedená tržní hodnota (resp. jednotková cena) reprezentuje spodní cenovou relaci nezainvestovaných pozemků v dané okrajové části PZ - tuto hodnotu považují pro pozemky technické infrastruktury funkčního celku v místě za minimální, jejich existence a vybavení jsou podmiňující pro rozvoj areálu PZ jako celku.

- Cena zjištěná dle cenového předpisu je uvedena pro celkovou informaci - tato je výrazně nižší, je zřejmé, že cenový předpis zaostává za vývojem cen pozemků na trhu, zjištěná cena je zcela mimo relaci s tržními ukazateli, a v dalším k ní vůbec nepřihlížím.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Oceňované pozemky se nacházejí v cenově širším tržním rozpětí, které bylo aplikací porovnávací metody zúženo, přičemž odborným odhadem v úrovni váženého průměru byla odhadnuta JTC (jednotková tržní cena) uvedených zastavitelných pozemků funkčního celku. Výsledkem je odhadnutá tržní hodnota, nikoliv obvyklá cena - viz níže uvedené zdůvodnění.

### 5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný - použitá porovnávací metoda prokazuje podstatně vyšší cenové relace oproti cenám dle cenového předpisu. Tuto cenovou úroveň trh prakticky nerespektuje (až na výjimky v případech, kdy se jedná o specifické podsegmenty trhu s pozemky, které se běžně neobchodují - např. pozemky silnic, veřejných ploch zeleně apod.). Užití oceňovacích předpisů je tak spíše informativní (k orientačnímu ocenění v případě informační nouze, tj. při absenci použitelných srovnatelných dat, a ve speciálních případech, kdy jiné možnosti ocenění nejsou, resp. jiné metody nelze použít).

Výsledkem ocenění je tržní hodnota, neboť nebylo možné provést porovnání pouze ze sjednaných cen srovnatelného nemovitého majetku, přičemž byly využity další zdroje informací a další metody ocenění dle §2) ZOM, odst. 3,4.

K tomu uvádím podrobněji - dle definice obvyklé ceny se připouští provést porovnání pouze ze sjednaných cen (viz §2, odst. 1, odst. 2), přitom platí, že se jedná o srovnatelný majetek, tj. obchodovaný (mimo jiné atributy porovnatelnosti - poloha, velikost, čas, technické parametry apod.) za srovnatelných podmínek. Takové smluvní převody vlastnictví v místě byly provedeny naposledy na přelomu r. 2019-2020, tj. již ve vzdálené době. Další převody vlastnictví v místě zóny byly uskutečněny v r. 2022, a to za zcela jiných, neomezujičích smluvních podmínek. V takovém případě nelze relevantně porovnání provést a obvyklou cenu určit pro nedostatek srovnatelných dat. ZOM pak právě pro takové případy (viz §2) ZOM, odst. 3,4) umožňuje další způsob ocenění, a to tržní hodnotou, která připouští alternativní porovnání i z dalších cenových ukazatelů (např. dle realitní inzerce) a použití dalších oceňovacích metod, v daném případě bylo možné použít metodu výnosovou. Na základě takto odhadnutých indicií (z vícero hledisek), je pak odhadnuta tržní hodnota. V řešeném případě bylo nutné výše uvedených ustanovení ZOM využít - přesto lze zjednodušeně konstatovat, že pro daný případ je pojem "tržní hodnota" v podstatě synonymem pojmu "obvyklá cena", z pohledu názvosloví je však striktně dodržena dikce znění ZOM.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Odborná otázka

Vypracovat ocenění nemovitých věcí formou znaleckého posudku - odhad (stanovení - určení) ceny obvyklé dle „Objednávky znaleckého posudku“ ze dne 13.2.2023.

#### Odpověď

- **Obvyklá cena oceňovaného souboru pozemků nebyla určena, viz odůvodnění výše, byla odhadnuta tržní hodnota.**
- **Tržní hodnota je odhadnuta ve výši - 808.000,- Kč (bez DPH)**
- Jednotková tržní cena odhadnuta ve výši 400,- Kč/m<sup>2</sup>
- Odhadnuté tržní cenové relace nezahrnují případnou zákonnou DPH.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Prohlašuji, že při zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru ocenění nejsou stanoveny, rovněž nebyly nalezeny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost závěru ocenění (jeho výsledků) - jedná se o odhad tržní hodnoty, kdy přesnost nelze predikovat (např. procentuálně), ani ji rozumně vyžadovat, nejedná se o výpočet dle předem daného algoritmu, nýbrž o kvalifikovaný cenový odhad.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - výpis z KN (výtah z dokumentu), geometrický plán	4
Katastrální mapa - vyznačení rozdělovaných (původních ppč. dle KN) pozemků v katastr. mapě	2
Poloha v zóně Triangle, výřez z ÚPD	1
Fotodokumentace	1

### Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 23-27.

### Prohlášení znalce

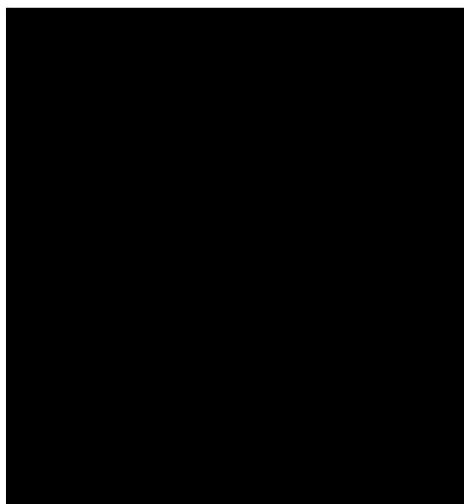
Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2023-27.

V Lounech 18.5.2023



## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2023-27

počet stran A4 v příloze:

---

Podklady - výpis z KN (výtah z dokumentu), geometrický plán	4
Katastrální mapa - vyznačení rozdělovaných (původních ppč. dle KN) pozemků v katastr. mapě	2
Poloha v zóně Triangle, výřez z ÚPD	1
Fotodokumentace	1

## Výpis z KN - částečný

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2022 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566870 Velemyšleves

Kat.území: 777706 Minice

List vlastnictví: 123

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	71295011	

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	69	1286	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
	293/11	2514	ostatní plocha	jiná plocha	
	293/12	18972	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

plynovodu dle GP

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 293/12

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2008.

V-4152/2008-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

komunikačního zařízení dle GP

Oprávnění pro

ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26470411

Povinnost k

Parcela: 293/11, Parcela: 293/12

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2008.

V-4154/2008-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení dle GP

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 1



## Geometrický plán - výtah z dokumentu

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav						Nový stav							
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpus. uřování výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
						ha	m <sup>2</sup>						
st.69	12	86	zast. pl. zbořeniště	st.69	12	59	zast. pl. zbořeniště		2	st.69		12	59
				618		27	ostat. pl. jiná plocha		2	st.69			27
293/11	25	14	ostat. pl. jiná plocha	293/11	24	21	ostat. pl. jiná plocha		0	293/11	123	24	21
				293/102		93	ostat. pl. jiná plocha		2	293/11	123		93
293/12	*1) 1	89	ostat. pl. jiná plocha	293/12	1	03	ostat. pl. jiná plocha		2	293/12	123	1	03
				293/103		57	ostat. pl. jiná plocha		2	293/12	123	57	45
				293/104		9	ostat. pl. jiná plocha		2	293/12	123	9	38
				293/105		3	ostat. pl. jiná plocha		2	293/12	123	3	03
				293/106		7	ostat. pl. jiná plocha		2	293/12	123	7	08
				293/107		8	ostat. pl. jiná plocha		2	293/12	123	8	58
				293/108		25	ostat. pl. ostat.komunik.		2	293/12	123		25
				293/109		6	ostat. pl. ostat.komunik.		2	293/12	123		6
293/58	*2)	96	ostat. pl. jiná plocha	293/58	28	42	ostat. pl. ostat.komunik.		2	293/58	117	28	42
				293/110		66	ostat. pl. jiná plocha		2	293/58	117		66
				293/111		2	ostat. pl. jiná plocha		2	293/58	117	2	08
				293/112		11	ostat. pl. jiná plocha		2	293/58	117	11	03
				293/113		3	ostat. pl. jiná plocha		2	293/58	117	3	30
				293/114		24	ostat. pl. jiná plocha		2	293/58	117	24	21
				293/115		26	ostat. pl. jiná plocha		2	293/58	117	26	93
	3	24	36		3	24	36						

\*1) Rozdíl +1 m<sup>2</sup> vznikl zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.293/12

\*2) Rozdíl -1 m<sup>2</sup> vznikl zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.293/58

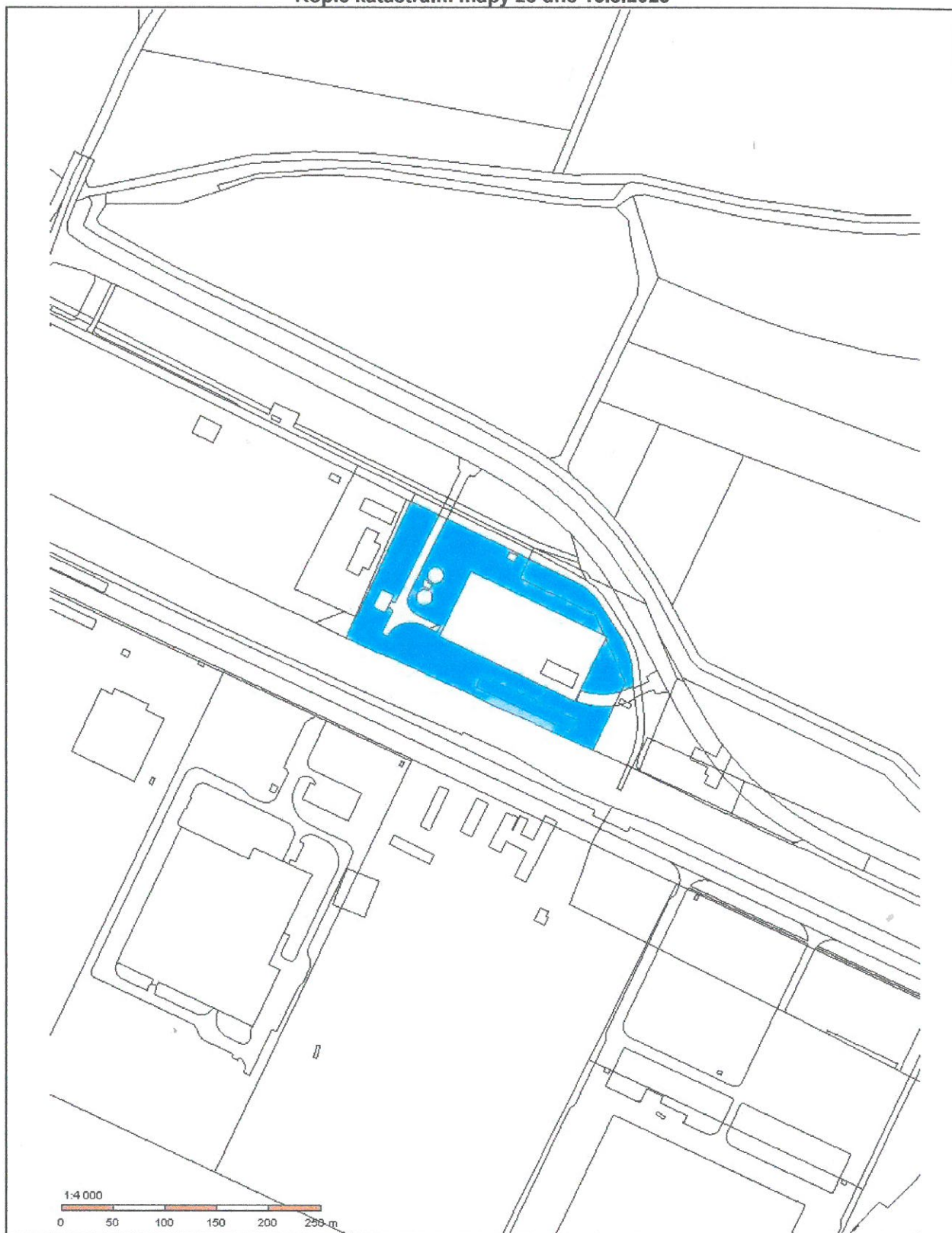
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: [redacted]		Jméno, příjmení:	
	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 591/1995		Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 13. září 2022      Číslo: 120/2022		Dne:      Číslo:	
Naležitostní a přesnostní odpovídá právním předpisům.				
Katastrální úřad souhlasí s účelovým parcel.			Ověřil stejnopis geometrického plánu v listinné podobě.	
Vyhotovitel: [redacted]				
Číslo plánu: 236-132/2022				
Okres: Louny				
Obec: Velemyšleves				
Kat. území: Minice				
Mapový list: KMD Louny 9-1/22				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.				
		KU pro Ústecký kraj, KP Zatec PGP 575/2022-533 2022.09.16 09:42:14 +02'00'		





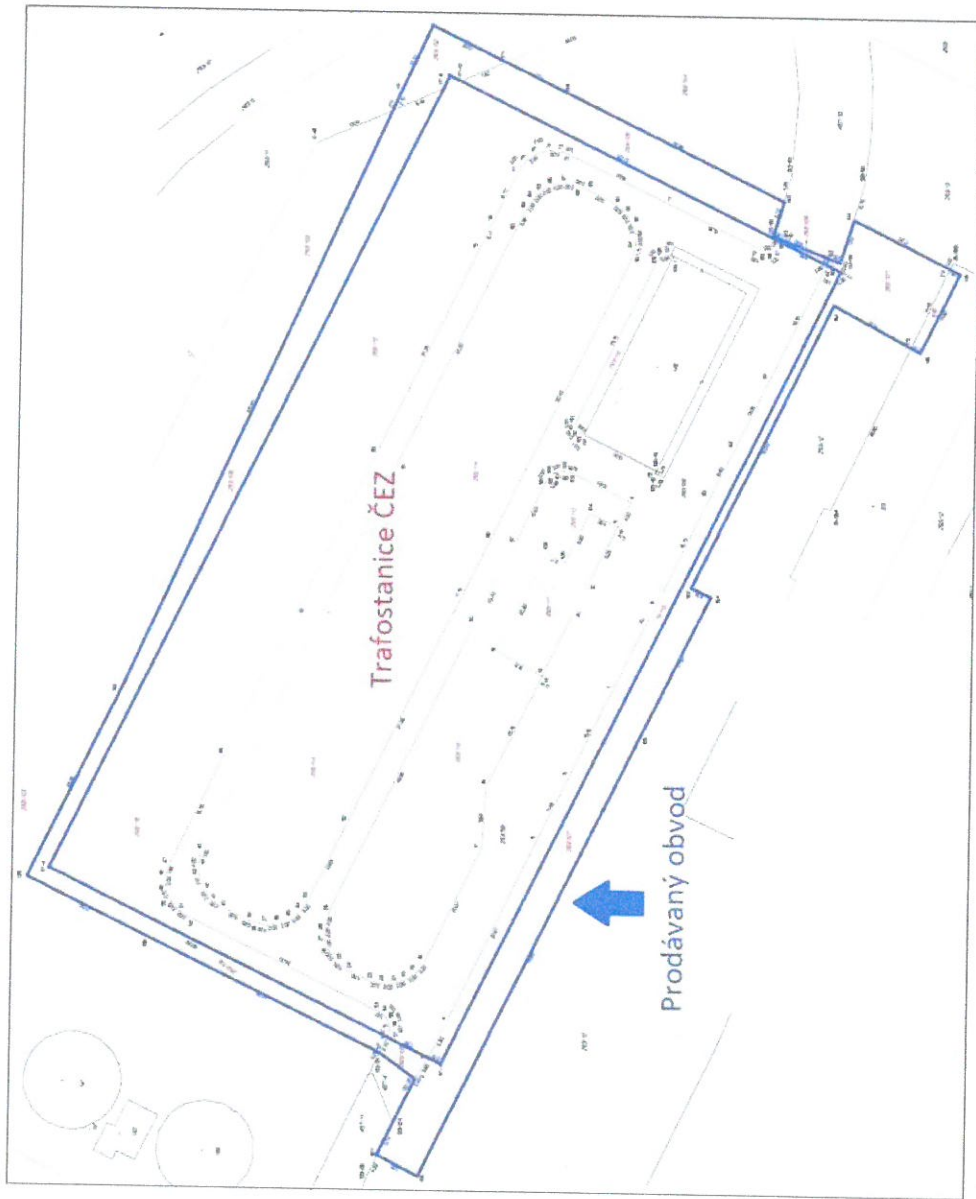


Kopie katastrální mapy ze dne 16.5.2023



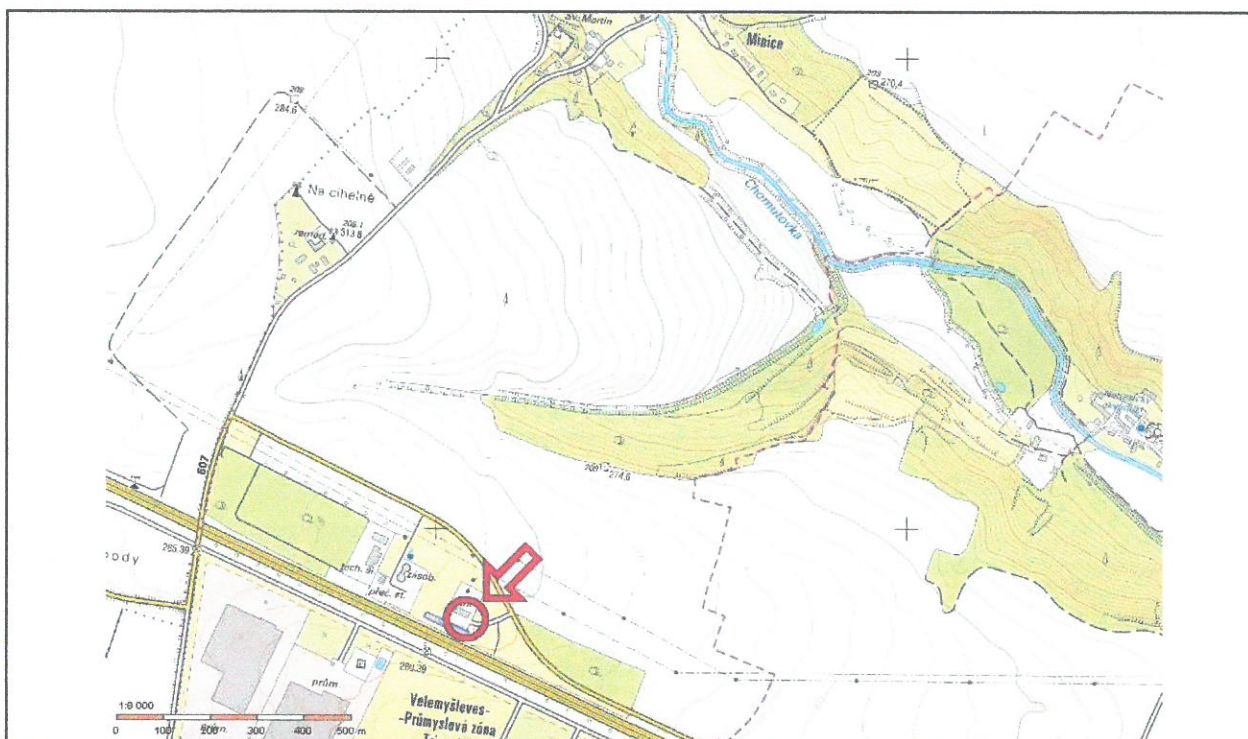
Pozemky, ze kterých je dle GP navrženo rozdělení pozemků - p.č. 293/12, 293/11, st. 69 v k.ú. č. 777706

Zákres v KM

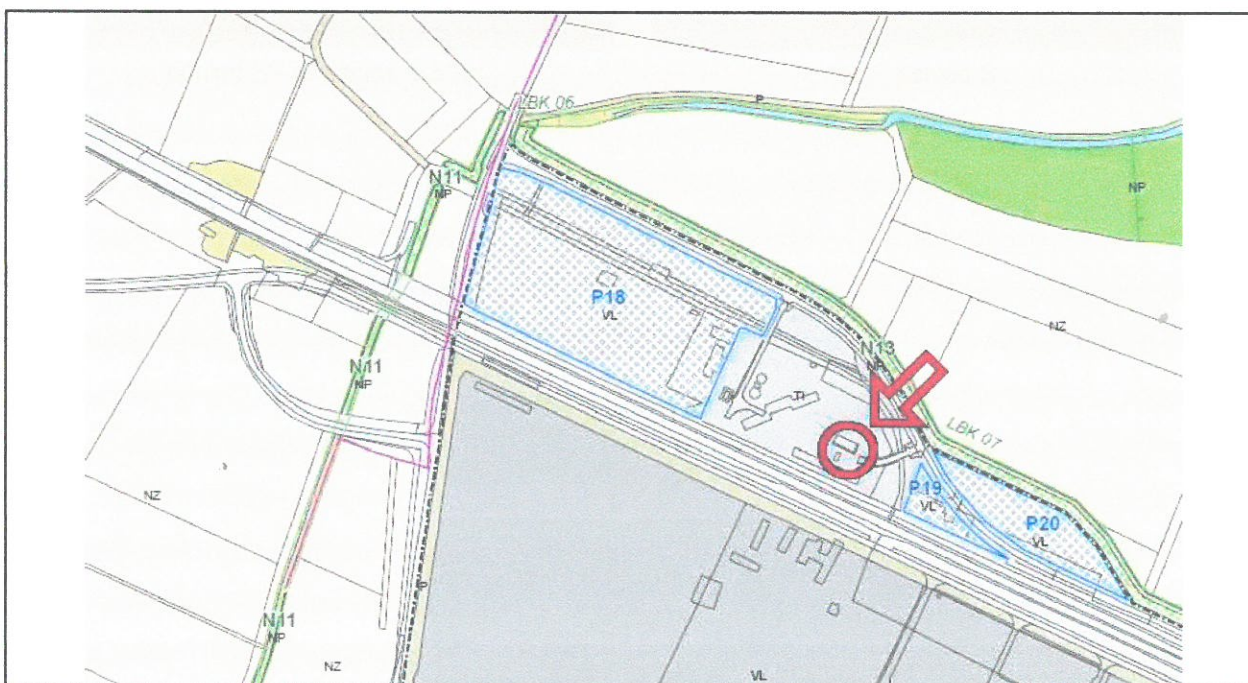




## Mapa oblasti



s vyznačením polohy souboru pozemků



výřez z ÚPD - s vyznačením polohy pozemků

## Fotodokumentace



pohled z R7



pohled SV ze silnice č. 607



pohled S

P



P

